Iktatószám: HIV/ 18566-3/2023.

Napirend sorszáma:

**ELŐTERJESZTÉS**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2023. szeptember 28-ai rendes nyilvános ülésére**

Tárgy: Lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló rendeleti szabályozás felülvizsgálata

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:** dr. Tüske Róbert jegyző

**Megtárgyalta:** Ügyrendi és Jogi Bizottság

Emberi Erőforrások Bizottság

Pénzügyi, Településfejlesztési és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**TÁRGY ÉS TÉNYÁLLÁS ISMERTETÉSE**

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, (a továbbiakban:Ltv.) szabályozza a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat.

Az Ltv. hatálya kiterjed minden lakásra, így alapvetően szabályozza a magánszemélyek erre vonatkozó lakásjogi előírásait, szerződéseinek és a lakások igénybevételének szabályait és szabályozza az állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó előírásokat a bérbeadók és bérlők jogait, kötelességeit. Számos önkormányzat rendelkezik igen jelentős lakás állománnyal, ezért e kérdés szabályozása kifejezetten fontos jogalkotási tárgy, hiszen a lakhatás biztonsága, mint alkotmányos alapjog egyik fő keretét, szabályozását e törvény az Ltv. biztosítja. A törvény szabályozása túlnyomó részt kógens, azaz eltérést nem engedő szabályokat rögzít a bérlők és bérbeadók jogainak, kötelezettségeinek pontos rögzítésével, annak érdekében, hogy a lakhatással kapcsolatos kérdések minél átláthatóbbak és stabilabbak legyenek.

Az Ltv. a lakások magánforgalomban történő bérbeadásához, használatához képest az önormányzati tulajdonban lévő lakások vonatkozásában többlet kötelezettséget ír elő, mintegy 21 szabályozási témakörben, az ott rögzítettek önkormányzati rendelettel történő szabályozására.

Ltv. 2. melléklet: Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma

*„Az önkormányzat – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg:*

*a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)–(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)–(2) bekezdés],*

*b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],*

*c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],*

*d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],*

*e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],*

*f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],*

*g) a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],*

*h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],*

*i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],*

*j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét [13. § (1)–(2) bekezdések, 34. § (1)–(2) és (4)–(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],*

*k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],*

*l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 9l/A. § 18. pont],*

*m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],*

*n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],*

*o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)–(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52–53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],*

*p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)–(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],*

*q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],*

*r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],*

*s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)–(2) bekezdések].”*

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 24/2004. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szabályozza e tárgykört.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal a Miniszterelnökség Területi Közigazgatásért Felelős Államtitkára által jóváhagyott ellenőrzési munkaterv szerinti célvizsgálat keretében felülvizsgálta az önkormányzatok és így Hévíz Város Önkormányzat vonatkozó lakás szabályozását. A felülvizsgálat alapján felhívást kaptunk a rendelet szükséges módosítására, a módosítás vagy új rendelet alkotása indokolt.

Áttekintve a hatályos önkormányzati rendeletet, célszerű annak hatályon kívül helyezése és a lakás kérdés újra szabályozása.

Ennek során a kötelező jogalkotási tárgyak sorrendje igazításra került az Ltv. szerinti sorrendhez, az egyes normák megfogalmazása pedig a felülvizsgálat során igazításra került a jogszabályszerkesztési előírásokhoz, a konkrét szabályok pedig a ténylegesen folyó lakásgazdálkodási eljárásrendhez kerülnének újra szabályozásra.

Községi önkormányzat akkor köteles lakásrendeletet alkotni, ha a tulajdonában lévő lakások száma a huszat meghaladja (Ltv. 79. § (2) bek.). Ebből következik, hogy Hévíz, mint városi jogállású település amennyiben lakással rendelkezik, köteles önkormányzati rendeletet alkotni.

Hévíz Város Önkormányzat 2 lakás tulajdonjogával rendelkezik, melye közül az egyik a Kossuth u. 7. szám alatt lévő társasházban található az 1980-as években szocilis alapon bérbe adott lakás, a másik pedig az általános iskola épületében lévő ugyancsak több évtizede bérbe adott szolgálati lakás (gondnoki lakás). Tehát a kidolgozott önkormányzati szabályozás e kettő lakásra terjed ki.

A lakások bérbeadásáról továbbra is a képviselő-testület fog dönteni és e mellett gyakorolja a rendeletben meghatározott bérbeadói jogokat. Hatáskört gyakorol még a rendelettervezet szerint a polgármester és a polgármsteri hivatal.

A rendelet szabályozza a lakbér mértékét is, melynek szociális lakás esetén változatlanul 300,- Ft/m2/hó összegben javasolt. Továbbá új rendelkezésként szabályozza a szolgálati lakás (alapterülete 56,09 m2) lakbérét is, mely 439,- Ft/m2/hó összegre jött ki - m2-re visszaosztva az új szabályozás előtti lakbért (mert egyösszegű bérleti díj került megállapításra) - ennek javasolt újra szabályozási összege 450,- Ft/m2/hó.

A fentiekből látható, hogy az önkormányzati hatáskörként gyakorolható lakásgazdálkodási feladat nagysága és az abban hozott döntése száma (tekintettel a lakások több évtizede hatályos bérleti szerződéseire) elenyésző.

Az új szabályozás az Ltv. előírásainak megelelően fenntartva a korábbi rendeletben kialakult eljárásrendet és főbb szabályokat, újra szabályozza a lakásgazdálkodás kérdéskörét. Ami érdemi eltérés korábbi rendelethez képest, hogy a szabályozás hatálya alá kerül a szolgálati lakás (gondnoki lakás).

Ugyancsak új szabályozás, amelyet a korábbi rendelet nem tartalmazott:

* a másik lakás bérbeadása helyett a bérlő részére fizetenő pénzbeni térítés mértékének megállapítása, 2 évi lakbér összege (25. §),
* önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen vagy a lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke 5 évi lakbér összege (26. §),
* a lakbértámogatás mértékének feltételeinek újra szabályozása már figyelemmel a szociális vetítési alap (28 500 Ft) összegére (30. §),
* az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának és mértékének megállapítására vonatkozó szabályozás (34. §),
* az elővásárlási joggan nem érintett lakások eladásának feltételei, itt a vételár kedvezmény mértékének 2-10 %-ig terjedő szabályozása (35. §),
* az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételár mértékének és kedvezmény szabályozása (36. §).

Az önkormányzati lakás értékesítéséből származó bevételt az Ltv. 62. §-a alapján célhoz kötötten lehet felhasználni, különösen új lakás építésére, használt lakás megvásárlására, lakóépület felújítására, városrehabilitációra, EU források önrészéhez, önkormányzati helyi támogatás nyújtására stb.

A lakásnak nem minősülő egyéb helyiség bérbeadására az önkormányzati lakásrendelet és a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni.

Az Ltv. 36. §-a alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadása esetén a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. Az Ltv. 38. § (1) bek. alapján a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az önkormányzati lakásokra vonatkozó rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzé tenni (Ltv. 79. § (21) bek.), amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni a bérbeadók és bérlők településen működő érdekképviseleti szervezetét véleményezésre. Az erre vonatkozó hirdemény az önkormányzat hirdető tábláján és az önormányzat honlapján 2023. szeptember 14-én közzétételre került. A véleményezési határidő: 2023. szeptember 26. 12:00 óra. Így az esetlegesen beérkező vélemény a képviselő-testület ülésén fog ismertetésre kerülni.

**Általános indokolás**

Az Ltv. szabályai szerint Hévíz Város Önkormányzat köteles rendeletet alkotni a lakások és helyiségek bérleteire vonatkozó szabályokról. Az önkormányzat erre vonatkozó 24/2004. (VI. 30) önkormányzati rendelete a felhatalmazó rendelkezésben foglaltaknak érdekében módosítandó. A módosítás olyan mértékű, hogy célszerű a rendeletalkotási tárgy újra szabályozása.

**Részletes indokolás**

1. § A rendelet hatályának szabályozása
2. § A hatáskört gyakorló szervek megállapítása
3. § - 19. § Lakás bérbeadására vonatkozó részletes szabályok megállapítása, a bérbeadás eljárásrendjének szabályozása, a szociális és szolgálati lakás bérbeadási feltételeinek meghatározása

20. § A bérlőtársi szerződés szabályainak megállapítása

21. § A társbérleti lakrész szabályozása

22. § A lakás bérbeadására vonatkozó megállapodás bérbeadó jogai és kötelezettségeire vonatkozó szabályozása

23, § A lakáshasználati díj megállapításának és fizetésének szabályozása

24. § A bérlő által lakásba befogadható személyek körének szabályozása

25. § A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének szabályozása

26.. Ű§ ŰA cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítésére vonatkozó szabályok

27. § Az elhelyezési kötelezettség feltételeinek szabályozása

28. § A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltétlei

29. § Lakbér megállapítása lakás szociális költségelvű vagy szolgálati lakás minősítésére tekintettel

30. § A lakbér támogatás mértékének meghatározása

31. § A bérbeadó által nyújtott térítésköteles külön szolgáltatás szabályozása

32. § A helyiség bérbeadásának és bérbeadói hozzájárulásnak szabályai

33. § A helyiség bérleti jogának cseréjére vonatkozó szabályok

34. § Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának szabályozása

35. § Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladási feltételeinek megállapítása

36. § Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának szabályozása

37. § Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítési feltételei

38. § A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

39. § A szociális intézményből elbocsátott személy részére lakás bérbeadás feltételei

40. § A költségvetési szerv, vállalat helyiség és lakás használatára vonatkozó szabályozás

41. § Záró és hatályba lépttő rendelkezések

1. melléklet A rendelet hatálya alá tartozó lakások és azok bérleti díjának meghatározása

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni és elfogadni. A rendelet-alkotás minősített szótöbbséget igényel.

Melléklet:

1. A rendelettervezetről szóló a helyben szokásos módon hirdetmény (Ltv. 79. § (21) bek.).

2. Ltv. 36. §-a alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kimutatása

**2.**

**Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete**

**lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról**

A Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 9. § (1) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 13. § (1)-(2) bekezdése, 15. §, 17. § (2) bekezdése, 18. § (1) bekezdése, 19. §, 20. § (3) bekezdés, 21. § (6) bekezdés, 23. § (3) bekezdés, 27. § (2) bekezdés, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdés, 34. § (1)-(3) és (4)-(6) bekezdése, 35. § (2) bekezdés, 36. § (2) bekezdés, 42. §, 49. §., 52-53. §-ok, 54. § (1)-(3) bekezdés, 58. § (3) bekezdés, 62/B. § (2) bekezdés, 68. § (2) bekezdése, 80. § (1)-(2) bekezdése, 91/A. § 18. pontja kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya Hévíz Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiség, bérletére, használatára, hasznosítására terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásokat, azok szociális, költségvelvű vagy szolgálati besorolását a rendelet 1. melléklete állapítja meg.

**2. A hatáskört gyakorló szervek**

**2. §**

(1) A lakások bérbeadásával kapcsolatos hatáskört Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) gyakorolja.

(2) E rendeletben meghatározott az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó hatáskörökben a polgármester jár el.

(3) A lakásügyi kérelmeket a Hévízi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) kell benyújtani.

**3. A lakás bérbeadásának feltételei**

**3. §**

(1) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, illetve lakáscserére irányuló kérelmet (igénylést) írásban kell benyújtani.

(2) Lakást csak nagykorú magyar állampolgár vagy Európai Unió más tagállamának állampolgára igényelhet.

**4. §**

(1) A kérlemhez mellékelni kell:

*a)* az igénylő, valamint házastársa (élettársa) és a velük együtt költöző családtagok kereseti - jövedelmi igazolását,

*b)* az igénylő vagy vele együtt költöző személy rendkívüli szociális vagy egészségügyi körülményeire vonatkozó igazolást.

(2) A havi jövedelem megállapítása szempontjából a lakásigénylés időpontját megelőző 1 év nettó átlagkeresetét kell figyelembe venni. Jövedelemként a személyi jövedelemadóról szóló hatályos jogszabályban megjelölt adóköteles bevétel vehető figyelembe.

(3) A polgármesteri hivatal a kérelem benyújtásakor a helyszíni szemlét (környezettanulmányt) nem igénylő adatokat ellenőrzi és az igénylőt nyilvántartásba veszi.

(4) Az igénylőnek a lakásigénylés során közölt adatok, körülmények megváltoztatását, a változást követő 15 napon belül be kell jelenteni a polgármesteri hivatalhoz.

(5) A polgármester a bejelentést követő 8 napon belül írásban igazolja a változás tudomásul vételét.

(6) Ha az igénylő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy valótlan adatokat közöl, ezek jogkövetkezményeit (törlés a nyilvántartásból) köteles viselni.

(7) A polgármesteri hivatal környezettanulmányban állapítja meg:

*a)* az igénylő szociális helyzetét,

*b)* jövedelmi viszonyait.

**5. §**

(1) A lakásigénylési névjegyzék nem készül.

(2) A lakásigénylés benyújtását követő 30 napon belül az igénylő tájékoztatást kap, hogy bérleti jogviszony lehetősége üres lakás rendelkezésre állása esetén lehetséges vagy nem.

**6. §**

(1) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig kell bérbe adni:

*a)* az ideiglenes jelleggel kiutalt lakást,

*b)* ha a bérlő és a bérbeadó így állapodnak meg.

(2) Az ideiglenes jelleggel, illetve a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb két év.

(3) Az (1) bekezdésben nem szabályozott esetekben a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.

**7. §**

(1) A szociális önkormányzati bérlakás bérlője lehet az, aki a jogszabályban és e rendeletben foglalt feltételnek megfelel.

(2) Szociális helyzete alapján válhat bérlővé az a nagykorú:

*a)* aki jövedelmi, vagyoni helyzete folytán lakásigényét más módon kielégíteni nem képes és a háztartásában legalább egy kiskorú gyermek, vagy tartósan keresőképtelen nagykorú személy van,

*b)* akinek, vagy vele együtt lakó házastársának (élettársának) kiskorú gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakóingatlana nincs,

*c)* akinek - a bérbeadó hozzájárulása nélkül a befogadható személyek számát figyelembe véve - az egy főre eső jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének másfélszeresét, fiatal házasok esetében a háromszorosát, továbbá ezen személyek együttesen sem rendelkeznek a szociális vetítési alap összegének százszorosát meghaladó vagyonnal.

(3) Azonos feltételek fennállása esetén, szociális helyzete alapján előnyt élvez:

*a)* aki legalább három kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik,

*b)* gyermekét egyedül nevelő szülő,

*c)* aki rokkant, munkaképtelen,

*d)* akinek családjában tartósan beteg személy él,

*e)* aki egészségre ártalmas körülmények között él.

**8. §**

Költségalapú lakás bérlője lehet az, aki nem felel meg a 7. § szerinti szociális alapú lakás bérletére előírt feltételeknek és a lakásigénylése alapján költségalapú lakásbérletet igényel.

**9. §**

(1) Szolgálati jelleggel kell bérbe adni az önkormányzati épületben lévő gondnoki lakást.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő gondnoki lakás annak adható bérbe, aki az adott lakóépületben a gondnoki feladatokat foglalkoztatási jogviszonyban az épületben működő intézménnyel vagy az önkormányzattal, annak szervével ellátja.

**10. §**

(1) A képviselő-testület dönt megüresedett lakás esetében nyilvános felhívás kibocsátásáról melyben a lakás adatainak és bérleti díjának, a kérelem benyújtási határidejének nyilvánosságra hozatalával kihirdeti bérleti kérelem benyújtásának lehetőségét.

(2) A lakásbérleti szerződés tervezetét a helyben szokásos módon nyilvánosságra kell hozni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti felhívásban tájékoztatást kell adni azon iratokról, igazolásokról, nyilatkozatokról melyek szükségesek, a kérelem elbírálásához, a bérleti szerződés megkötéséhez.

**11. §**

(1) A lakásbérleti jogviszony a képviselő-testület bérbeadói határozata (a továbbiakban: bérbeadó) alapján jön létre.

(2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

*a)* a lakásbérlet jogcímét (szociális, költségelvű, szolgálati),

*b)* a bérlet időtartamát,

*c)* a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),

*d)* a lakás helyiségének felszereltségét,

*e)* a bérlő (társbérlő) adatait,

*f)* a bérlővel együtt költöző személyek adatait,

*g)* a bérleti díj (lakbér) összegét, megfizetésének módját, határidejét,

*h)* ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak beszámításának módját,

*i)* a birtokbaadás időpontját,

*j)* a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,

*k)* arra vonatkozó megállapodást, hogy a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után elhelyezésre tarthat-e igényt és milyen feltételekkel.

*l)* annak előírását, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

**12. §**

(1) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni. (2) A lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadó részére 8 napon belül írásban bejelenteni.

(2) A bérlő által bejelentett távollét alatt különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt a szerződést a bérbeadó nem mondhatja fel. Nem lehet felmondani abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer, a szerződésben meghatározott időszakokban a bérlő szükségtelen háborítása nélkül, előzetes értesítés mellett ellenőrizheti.

**13. §**

(1) A bérlő a bérleti jogviszony keletkezésekor lakás-használatbavételi díjat nem fizet.

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén az (1) bekezdésre tekintettel a bérlő lakás-használatbavételi díjat kompenzáló térítésre nem tarthat igényt.

**14. §**

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult, a bérlő halálától számított 30 napon belül jelentheti be a lakás bérleti jogviszony folytatására vonatkozó igényét.

**15. §**

(1) A bérbe adó a lakást vagy helyiséget a 10. § (1) bekezdés szerinti felhívásban ismertetett állapotban és felszereltségekkel, leltár alapján adja át a bérlőnek.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbe adótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használati céljának megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

**16. §**

(1) A bérbe adó a bérleti szerződést felmondhatja, ha a bérlő:

*a)* a bért a bérfizetésre meghatározott időpontig nem fizeti meg,

*b)* a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit nem teljesíti,

*c)* a bérbe adóval vagy a helyiség lakókörnyezetével szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos magatartást tanúsít,

*d)* a helyiséget, a közös használatra szolgált helyiséget vagy a területet rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak betartására a bérbe adó írásban köteles felszólítani a bérlőt. Ha a bérlő felszólításának 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbe adó további 8 napon belül élhet felmondási jogával, azzal, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.

(3) A bérlő a bérleti szerződést bármikor felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat 15 napos felmondási idővel.

(4) A bérbeadó részéről történő felmondást minden esetben írásba kell foglalni.

(5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átvételi állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles átadni.

**17. §**

(1) A lakást, nem lakás célú helyiséget a bérbeadásról szóló döntést követő 30 napon belül a polgármesteri hivatal adja bérlő birtokába.

(2) Az átadásra kerülő berendezések leltárát, valamint a lakás fenntartásával, használatával kapcsolatos költségelszámolást a birtokbaadásról szóló jegyzőkönyvbe kell foglalni.

**18. §**

(1) A bérlő szociális bérlakásról lemondása fejében pénzbeli térítés helyett másik szociális bérlakásra tart igényt, kérése akkor teljesíthető, ha a bérlő 7. §-ban foglalt feltételeknek megfelel és az önkormányzatnak komfortfokozatban azonos üres lakás áll rendelkezésére.

(2) A határozott időre szóló, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve feltétel bekövetkezésével szűnik meg.

(3) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést a határozott időtartam, illetve feltétel bekövetkezése előtt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

(4) A határozott idő leteltével, amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben bekezdésekben meghatározott feltételeknek megfelel, a bérleti jogviszony kérelemre meghosszabbítható.

(5) Az Ltv. 24. § (1) bekezdésében szabályozott felmondási jogot a bérbeadó gyakorolja.

**19. §**

(1) Önkormányzati bérlakást csak másik lakással lehet elcserélni.

(2) Lakáscsere esetén, a szociális címen bérbe adott lakásnál az érdekeltek újból kötelesek kérni a rászorultságuk és a lakbér támogatás felülvizsgálatát.

(3) A feltétel bekövetkezéséig vagy a határozott időtartamra szóló lakásbérleti szerződés esetén a lakáscserével megszerzett másik lakásra is az eredeti feltétel bekövetkezéséig vagy a határozott időtartamig kell szerződést kötni.

(4) A rendelet hatálybalépése előtt határozatlan időre bérbe adott lakások cseréje esetén a felek a lakásokra az 1. mellékletben megállapított lakbért kötelesek megfizetni.

(5) Lakáscseréhez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a cserélő felek egyike sem rendelkezik az elcserélni kívánt lakáson túl másik önkormányzati lakással bérleti jogával vagy beköltözhető lakástulajdonnal

(6) Lakáscseréhez a hozzájárulás akkor adható meg, ha a szerződő felek egyikének sincs lakbér vagy közüzemi díj tartozása.

**4. A bérlőtársi szerződés szabályai**

**20. §**

(1) A lakást bérlőtársak részére kell bérbe adni:

*a)* a törvényben meghatározott esetekben,

*b)* ha a bérlőtársi szerződés megkötését a jogszerűen befogadott gyermek házastársa kéri,

*c)* a bérlőtársi szerződés megkötését olyan személyek kérik, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat a lakásba.

(2) A bérlőtársi jogviszony létesítésére, a jogviszony alanyainak bővítésére akkor van lehetőség, ha a bérlő és a jövőbeni bérlőtárs írásban kéri a bérbeadótól.

(3) A bérlő, bérlőtárs, a társbérlő Az Ltv. 21. §-ában meghatározott, az ott felsorolt személyi körön kívül más személyt a lakásba kizárólag a bérbeadó előzetes írásos engedélyével fogadhat be.

(4) A (3) bekezdésben említett személyi hatály alá tartozik különösen a gyermek házastársa, az élettárs, a testvér.

(5) A (3)–(4) bekezdés figyelembe vételével kötött szerződésben meg kell határozni, hogy a bérlő, társbérlő és a bérlőtárs bérleti jogának megszűnését követően a jogcím nélkül befogadott személyek a lakásból kiköltöznek. A társbérleti szerződést módosító szerződésben meg kell határozni, hogy a megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlő a bérleti jogviszony fennállásáig használhatja.

**5. A társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei**

**21. §**

(1) A lakásban megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére, a megüresedéstől számított 15 napon belüli benyújtott írásbeli kérelmére adható ki.

(2) A lakbér mértékét a bérelt alapterület növekedésével arányos mértékben növelten, kell megállapítani.

(3) A lakrész csak a bérlő részére megállapított bérleti idő tartamáig utalható ki.

**6. A felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában**

**22. §**

(1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek, bérlőtársnak átadni.

(2) A komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(3) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi az Ltv-ben meghatározott bérbeadói feladatokat.

(4) Ha a (3) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit egy összegben fizeti meg, a számlák benyújtását követő 30 napon belül. A bérlő a megtérítést lakbér (bérleti díj) beszámítás formájában is kérheti.

(5) Bérleti díj beszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönbözetet, a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni.

(6) Bérlő és a bérbeadó előzetesen, írásban megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(7) A bérlő a lakás komfortfokozatának növelése és fűtésének korszerűsítése esetén bérleti díj beszámításra tarthat igényt, az ezt meghaladó, egyéb munkálatokat a saját költségén végezheti el.

(8) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek előzetesen, írásban kell rögzíteni.

(9) Ha a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatát növeli, illetve a fűtést korszerűsíti, vagy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor az bérbeadónak írásban rögzíteni kell:

*a)* az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig,

*b)* a kivitelezési határidőt,

*c)* azt, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagot a bérbeadó vagy bérlő biztosítja,

*d)* a bérlő feladata, hogy a kivitelezés ideje alatt megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,

*e)* ha a munkálatok költségeit a bérlő viseli, bérbeadóval szemben bérbeszámítási joggal érvényesíthet,

*f)* igazolt költségként anyagoknál és vállalkozók által végeztetett munkálatoknál a számlával igazolt költség összege számolható el,

*g)* a munkálatok befejezését követő 30 napon belül a költségelszámolást el kell végezni.

(10) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás karbantartásával, felújításával, a pótlással és a cserével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A szerződés megkötésekor a fizetendő lakbér összegét e költségek figyelembevételével kell megállapítani.

**7. A lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételei**

**23. §**

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) A lakáshasználati díj mértéke a szolgálati lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a lakáshasználati díj a (2) bekezdés szerinti összeg kétszeresére, egy év elteltével háromszorosára növekszik.

(4) A lakáshasználati díjat minden hónap 5. napjáig, egy összegben kell megfizetni.

(5) A használati díj havi összege a lakásra megállapított lakbér kétszeresének összege.

(6) A használati díj évente legfeljebb két alkalommal - a lakbér bérbeadó által történő emelésekor - módosítható.

**8. Bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételei**

**24. §**

(1) Az Ltv. 26. § (2)-(4) bekezdésben foglalt személyen kívüli személy befogadásához a polgármester mérlegelési jogkörében adja meg a hozzájárulás, ha

*a)* lakbér tartozás nincs,

*b)* a lakásban lakóhelyként és életvitelszerűen tartózkodó személyek elhelyezésére a férőhely a 28. § (1) bekezdés c) pontja alapján biztosított.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy köteles a lakásból kiköltözni.

(3) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban befogadás nélkül illetéktelen személy lakik, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

**9. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok**

**25. §**

(1) A bérlő és a bérbeadó a lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A másik bérbeadott lakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

*a)* komfortfokozatát,

*b)* alapterületét,

*c)* műszaki állapotát,

*d)* lakóhelyiségeinek a számát,

*e)* lakbérét.

(3) Másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés nem jár.

(4) Másik lakás bérbeadása helyett az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlő részére fizetendő pénzbeli térítés mértéke 2 évi lakbér összege.

**10. A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételei**

**26. §**

(1) Az Ltv. 27. § (2) bekezdése alkalmazása során a pénzbeli térítés mértéke 5 évi lakbér összege.

(2) A pénzbeli térítést szabályozó megállapodás megkötésének feltétele a bérlő írásbeli kötelezettségvállalása arról, hogy a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával a lakásból kiköltözik, a bérlet a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával megszűnik.

**11. Az elhelyezési kötelezettség feltételei**

**27. §**

(1) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése után csak akkor tarthat igényt elhelyezésre, ha a lakásba költözés előtt határozatlan időre bérbe adott lakást bocsátott az önkormányzat rendelkezésére.

(2) A lakás bérlőjének házastársa a házasság jogerős felbontása után az önkormányzattal szemben elhelyezésre, térítésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről saját maga vagy a bérlő köteles gondoskodni.

**12. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei**

**28. §**

(1) A lakás egy részének albérletbe adásához való bérbeadói hozzájárulás csak akkor adható meg:

*a)* ha a bérlőnek bérleti díj tartozása nincs,

*b)* legalább egy lakószoba a bérlő és családja használatában marad,

*c)* a lakásba költözők és már jogszerűen ott lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 8 m2-es lakószoba rész jut.

(2) Legfeljebb egy önálló lakószoba nem lakás céljára akkor adható bérbe, ha:

*a)* a bérlő saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásba gazdasági, vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,

*b)* bérlőtársak esetében a bérlőtárs a más célú használatot írásban tett nyilatkozatával tudomásul vette.

(3) A lakószoba nem lakás céljára történő használathoz való hozzájárulás esetén, a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak.

(4) A más célú használat megszűnésekor a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

(5) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy (albérlő) köteles a lakásból kiköltözni.

(6) A jogszerűen befogadott személy a bérlő halála esetén a további ott lakhatásra vagy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a befogadás óta legalább 5 évig folyamatosan, lakóhelyként és életvitelszerűen a lakásban lakott.

(7) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban illetéktelen személy lakik, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

**13. A lakbér differenciált mértéke**

**29. §**

(1) A bérlő a lakás használatáért bérleti díjat köteles fizetni minden hónap 10. napjáig, egy összegben az bérbeadónak.

(2) Az önkormányzati lakások havi bérleti díjait szociális, költségelvű és szolgálati lakásonként differenciáltan a rendelet 1. melléklete állapítja meg.

(3) A képviselő-testület évente két alkalommal módosíthatja a lakbért.

(4) A lakásban lévő, vagy a lakásbérleményhez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek, különösen garázs bérleti díját a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok alapján kell megállapítani.

**14. A lakbértámogatás mértéke, feltételeit és eljárási szabályai**

**30. §**

(1) Az önkormányzattól kérelmére lakbértámogatásra jogosult az a bérlő:

*a)* aki szociális bérlakás bérleti jogviszonyával rendelkezik,

*b)* aki a saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,

*c)* akinek családjában az egy főre eső havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap összegének legkisebb összegét nem haladja meg,

*d)* és lakbérhátraléka nincs.

(2) A lakbértámogatás mértéke a havonta fizetendő lakbér legfeljebb 75%-a lehet, amely a jogosultat minden hónapban megilleti. A lakbértámogatás biztosítása esetén, a lakbérnek a lakbértámogatással csökkentett összege fizetendő meg

(3) A lakbértámogatás iránti kérelem elbírálására vonatkozó képviselő-testületi előterjesztést a polgármesteri hivatal készíti elő.

(4) A kérelmező köteles a maga és családja jövedelmi viszonyairól nyilatkozni és az erre vonatkozó - e rendeletben előírt tartalmú - igazolásokat a kérelemhez csatolni.

(5) A személyi feltételek fennállását az alábbiak szerint kell igazolni:

*a)* a bérleményben lakóhellyel rendelkezők számát (közös háztartás) a személyi adat- és lakcímnyilvántartás adatai alapján,

*b)* a saját háztartásban tartást az igénylő büntetőjogi felelőssége mellett tett nyilatkozatával.

(6) A jövedelem igazolás módja a havonta rendszeresen mérhető jövedelmek közül,

*a)* munkabér esetén az előző 3 hónap nettó jövedelem átlagáról szóló munkáltatói igazolás,

*b)* munkanélküli ellátásában részesülőnél az azt megállapító határozat alapján számolható havi átlag,

*c)* nyugdíjak, egyéb járadékok esetében a tárgyhavi vagy megelőző havi szelvény, postai feladóvevény, illetőleg átutalási folyószámlára utalás, levonással terhelés esetén a pénzintézet, vagy kifizető szerv igazolása a teljes havi összegről,

*d)* egyéb (alkalmi munkából származó) jövedelmek esetén személyes nyilatkozat az egy évi havi átlagos nettó jövedelemről,

*e)* tartásdíj esetén a szülők közötti egyezség jóváhagyásáról, a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírói ítélet bemutatása mellett a ténylegesen folyósított, tartásdíj átvételi elismervénye, postai feladóvevénye legalább hat havi átlaga,

*f)* önkormányzat áltat folyósított ellátások esetében az egy éven belül felvett összegek havi átlaga a nyilvántartás alapján.

(7) Ha a kérelem elbírálásának eredményeképpen lakbértámogatás megállapítására kerül sor, bérlő a megváltozott lakbért az év november 15. napjáig benyújtott kérelme alapján a következő év január 1. napjától, a május 15. napig benyújtott kérelme alapján tárgyév július 1. napjától 1 évre jogosult igénybe venni.

(8) Az érvényességi idő elteltével bérlő az érvényességi idő kezdetét megelőzően fizetendő lakbér megfizetésére köteles azzal, hogy az (1) bekezdés szerinti kérelem ismételten benyújtható, a feltételek fennállása esetén a lakbér támogatás újra megállapítható.

**15. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja**

**31. §**

A bérbe a bérlő részére térítésköteles külön szolgáltatást nem nyújt.

**16. A helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei**

**32. §**

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek legfeljebb 15 évre szóló határozott idejű bérleti szerződés formájában hasznosíthatók.

(3) A bérbe adó nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elsősorban pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

(4) A pályázati eljárásra a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

**17. A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei**

**33. §**

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés szerinti cseréhez, albérletbe adáshoz az Ltv. 42. § alapján akkor járul hozzá, ha

*a)* azt a bérbeadó előzetesen, írásban kezdeményezi,

*b)* csatolja az új bérlő, albérlő helyiség bérleti szerződését megismerő és azt elfogadó nyilatkozatát.

**18. Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételei**

**34. §**

(1) Az elővásárlási jog jogosultja által kedvezményesen vásárolt lakásra, nem lakáscélú helyiségre 10 évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni Hévíz Város Önkormányzat javára.

(2) Részletre vétel esetén az (1) bekezdésben foglalt elidegenítési és terhelési tilalom a részletfizetés időtartamára és a vételár teljes kiegyenlítéséig kerül bejegyzésre.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezménnyel vásárolt lakás tulajdonjogát átruházza, vagy elcseréli az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a részére megállapított kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára, illetve a fennálló vételárhátralékot kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti.

(4) Önkormányzati lakásnak az elővásárlásra jogosult részére történő értékesítésnél a vételár 10%-át a szerződéskötéskor meg kell fizetni.

(5) Az (1) bekezdés szerinti vevő a vételárhátralék megfizetésére, kérelemére legfeljebb 10 év részletfizetési kedvezményre jogosult. A részletfizetés kamat köteles a polgári törvénykönyvről szóló 2013. év V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti a pénztartozásra megállapított kamat alapján számolva.

(6) A vevőt a szerződés megkötésétől számított egy évig kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

**19. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei**

**35. §**

(1) Ha a vevő vállalja, hogy

*a)* a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti 10% vételár kedvezmény illeti meg. Amennyiben a szerződés megkötését követő egy éven belül a vételárhátralékot egy összegben kiegyenlíti vagy rendkívüli törlesztést teljesít 7% vételár kedvezményre jogosult.

*b)* a szerződés megkötését követő két éven belül a vételárhátralékot egy összegben megfizeti, vagy rendkívüli törlesztést teljesít 3% engedményre jogosult.

(2) Ha a vevő a vételárhátralék megfizetését 15 évre vállalja, de a teljes vételárat a szerződéskötéstől számított 5 éven belül kiegyenlíti, a fennálló vételár hátralékból 2% engedményre jogosult.

**20. Az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módjának feltételei**

**36. §**

(1) Az Ltv. 58. (1) bekezdése szerinti helyiség

*a)* vételárának mértéke az ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított érték 100%,

*b)* a vételárat az elővásárlási jogra jogosult nyilatkozata alapján egyösszegben vagy 5 év alatt negyedévenkénti részletekben lehet megfizetni.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti egyösszegű megfizetés estén a vevőt vételárból 5 % engedmény illeti meg.

**21. Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei**

**37. §**

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladására a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kerülhet sor.

**22. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai**

**38. §**

(1) A lakások elidegenítéséből származó bevételt az Ltv. 62. §-a alapján kell felhasználni a megfizetést követő 2 éven belül.

(2) A lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról a képviselő-testület az önkormányzat költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben rendelkezik, meghatározva:

*a)* a felhasználás helyét,

*b)* a felhasználás módját és

*c)* határidejét.

**23. A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei**

**39. §**

(1) A képviselő-testület annak a szociális intézményből elbocsátott személy részére, aki az önkormányzat javára a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, köteles megfelelő és beköltözhető lakást bérbe adni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti igényt

*a)* a kiköltözést megelőző 60 napon túl,

*b)* írásban kell a polgármesteri hivatalhoz bejelenteni,

*c)* a bejelentéshez csatolni kell az (1) bekezdésben foglalt jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat.

(3) Beköltözhető lakás hiányában az önkormányzat komfortfokozatában azonos lakást bérel addig, amíg önkormányzati lakással az elhelyezést nem tudja biztosítani.

**24. Az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) helyiség és lakás bérbeadására történő feltételei**

**40. §**

(1) Az önkormányzat költségvetési szervének, gazdálkodó szervezetének helyiség és lakás bérbeadására a versenyeztetés nélkül, a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kerülhet sor.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hatáskört a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szerint a képviselő-testület továbbá a polgármester gyakorolja.

**25. Záró rendelkezések**

**41. §**

(1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2004. (VI. 30.) önkormányzati rendelet.

**42. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

dr. Tüske Róbert Papp Gábor

jegyző polgármester

1. melléklet

Az önkormányzat tulajdonában lévő a rendelet hatálya alá tartozó lakások besorolása és lakbér mértéke

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | A. | B. | C. | D. |
| 2. | lakás jellege | lakás címe | komfortfokozata | bérleti díj forint/m2/hó |
| 3. | szociális lakás | 8380 Hévíz, Kossuth u. 7. II. em. 2.  1069/2/A/12. | összkomfortos | 300 |
| 4. | szolgálati (gondnoki) lakás | 8380 Hévíz, Kossuth. u. 1.  1089/2/A62. | összkomfortos | 450 |
| 5. | költségelvű lakás | ilyennel nem rendelkezik az önkormányzat | - | - |

**3.**

**Előzetes hatásvizsgálat**

**Rendelet-tervezet címe:** lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról

**Társadalmi-gazdasági hatása**: lakásügyi szempontbólkismértékű tekintettel arra, hogy az önkormányzat egy szociális és egy szolgálati lakás felett rendelkezik

**Költségvetési hatása és a rendelet megalkotásának szükségessége:** újabb forrást nem igényel és bevételt növelő hatása sincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: nincs

**Egyéb hatása**: Nincs

**A rendelet megalkotásának szükségessége**: megfelelés az Ltv. jogszabályi előírásainak kötelező rendelet-alkotási kérdés

**A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények**: a lakás kérdést szabályozó önkormányzati rendelet nem felel meg a magsabb Ltv. törvényi előírásnak

**A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek**:

* **személyi**: rendelkezésre áll
* **szervezeti**: rendelkezésre áll
* **tárgyi**: rendelkezésre áll
* **pénzügyi**: rendelkezésre áll

**4.**

**Felülvizsgálatok- egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| dr. Tüske Róbert | Jegyző/törvényességi felülvizsgálat |  |  |
| Szintén László | Közgazdasági osztályvezető |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| **-** |  |  |  |
| **-** |  |  |  |